



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 25.04.2024

Číslo záznamu: MAG 171137/2024
Spisový znak: UK1
Skartačná
lehota: A10

Výzva na predkladanie žiadosti na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a rozšírenia verejných priestorov v oblasti Mlynské Nivy

Predkladateľ

Tak ako je uvedené
v Sumárnom krycom liste
materiálov na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta Slovenskej republiky
Bratislava

Zodpovedný:

Juraj Mach, MSc.
riaditeľ sekcie nájomného bývania

Spracovateľ:

Ján Brunovský, MSc.
útvár mestských stratégií a analýz

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa s uznesením MsR
3. Výzva na predkladanie žiadosti na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a rozšírenia verejných priestorov v oblasti Mlynské Nivy
4. Výpis z Komisie územného a strategického plánovania a výstavby
5. Výpis z Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania

Apríl 2024

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Schvaľuje

Výzvu na predkladanie žiadosti na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a rozšírenia verejných priestorov v oblasti Mlynské Nivy.

Dôvodová správa

Na prvú verejnú výzvu na predkladanie záujmov o zmenu územného plánu prišlo 128 žiadostí. Keďže v klastri Mlynských nív prišlo kombinovane viacero žiadostí (12), Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej ako „hlavné mesto“) sa rozhodlo, že v tejto lokalite bude vypracovaná Mestská urbanistická štúdia (ďalej ako „MUŠ“) Sekciou územného plánovania na Metropolitnom inštitúte Bratislavy (ďalej ako „MIB“). Počas tvorby tejto štúdie bola jej tvorba úzko konzultovaná so zapojenými developerami.

Samotná urbanistická štúdia dáva názor na celé územie – aj na lokality, ktoré nie sú zapojené do pôvodnej výzvy. Ráta sa ale s tým, že Zmeny a doplnky k územnému plánu Bratislavy budú pripravené iba v lokalitách, ktoré sú zapojené do výzvy a s ktorými sú podpísané zmluvy o spolupráci. Čistopis urbanistickej štúdie bude prerokovaný na najbližšom aprílovom Mestskom zastupiteľstve.

Už počas tvorby urbanistickej štúdie, ale aj po jej verejnom prerokovaní, sa prihlásili majitelia pozemkov v lokalite MUŠ, ktorí neboli prihlásení do prvotnej výzvy. Keďže urbanistická štúdia vyjadruje názor aj na ich územie a zároveň je snaha o čo najkomplexnejšie zhodnotenie prestavbového územia, považujeme za správne dať možnosť zapojiť sa do tejto výzvy aj ďalším záujemcom. Podmienky (spolufinancovanie prípravy urbanistickej štúdie, príspevkové poplatky) ostávajú rovnaké ako pôvodným záujemcom vo výzve.

Na základe týchto skutočností sme pripravili aktualizovanú, časovo neobmedzenú výzvu na predkladanie zámerov na zmenu územného plánu v lokalite MUŠ Mlynské nivy. Časovo neobmedzenú z dôvodu potenciálnych záujemcov v budúcnosti.

Materiály sú prekonzultované a v súlade s Útvárom hlavného architekta a Útvárom mestských stratégií a analýz.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 74/2024 zo dňa 11. 04. 2024 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať Výzvu na predkladanie žiadosti na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a rozšírenia verejných priestorov v oblasti Mlynské Nivy.

**Výzva na predkladanie žiadosti na zmenu územného plánu
za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Slovenskej republiky
Bratislave
a rozšírenia verejných priestorov v oblasti Mlynské Nivy**

I. Vyhlasovateľ

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, so sídlom Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, v konaní štatutárnym zástupcom Ing. arch. Matúšom Vallom, IČO 00 603 481, DIČ: 2020372596.

II. Zámer

Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej „Mesto“) vyhlasuje otvorenie časovo neobmedzenej možnosti predkladania žiadosti na zmenu Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej „UPN BA“) pre pozemky v lokalite [Mestskej urbanistickej štúdie zóny Mlynské nivy](#).



Riešené územie

Prvá, pilotná výzva na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Bratislave bola vyhlásená v roku 2021 v termíne od polovice decembra 2021 do konca apríla 2022 (ďalej „Výzva I.“).

Druhá výzva na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Bratislave pre plochy rezerv dopravy, ktoré sú v UPN BA reprezentované ako funkčné plochy zariadení mestskej a autobusovej hromadnej dopravy, železničnej, vodnej i leteckej dopravy bola vyhlásená v auguste 2023 (ďalej ako „Výzva II.“).

Dňa 18.02.2021 Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej „Zastupiteľstvo“) schválilo uznesením č. 743/2021 Konceptiu mestskej bytovej politiky 2020-2030 (ďalej len „Konceptia“) s cieľom rozvíjať politiku nájomného bývania Mesta, a to

aj v rámci vytvárania partnerstiev verejného a súkromného sektora, ktoré by Mestu umožnili získať dodatočné bytové jednotky použiteľné na účely zabezpečenia nájomného bývania pre obyvateľov Mesta. Jedným z opatrení, ktoré môžu prispieť k napĺňaniu tohto cieľa je zabezpečenie a realizácia zmien UPN BA, ktoré súkromným partnerom umožnia výstavbu väčšieho množstva bytových jednotiek a zároveň Mestu umožnia získať časť týchto bytových jednotiek na účely ich využitia pre rozvoj politiky nájomného bývania. Mesto na základe spolupráce so súkromným sektorom by malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému investorovi, v podobe bytového fondu.

V Konceptii sa navrhlo vypracovať a zverejniť rámcovú metodiku so základnými podmienkami a kritériami, podľa ktorých bude posudzovať proces kontribúcie pri zmene územného plánu Mesta. V nadväznosti na to dňa 24.06.2021 Zastupiteľstvo vzalo na vedomie uznesením č. 917/2021 dokument s názvom „*Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania*“ (ďalej len „Metodika“), podľa ktorej má Mesto postupovať pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania.

Uvedená metodika bude v 1. polroku 2024 predmetom aktualizácie, ktorej základné inštitúty ostanú nezmenené (ďalej aj „aktualizovaná metodika“). Aktualizovaná metodika sa bude pilotne aplikovať na územie zóny Mlynské nivy, pričom aktualizovaná metodika prinesie možnosť kontribúcie aj v inej forme, než poskytnutie bytových jednotiek. V aktualizovanej kontribučnej mechanike bude developer/subjekt súkromného sektora môcť kontribuovať ako finančným príspevkom viazaným na konkrétny účel (napr. električka), tak aj nefinančne na výstavbu potrebnej verejnej občianskej infraštruktúry (napr. škola, park, byty).

Na základe pozitívnych skúseností a vhodnosti čo najširšieho zapojenia aktérov v území sa Mesto rozhodlo otvoriť výzvu pre ďalších investorov, ktorí splnia podmienky potrebné na spoluprácu pre oblasť Mlynské nivy.

III. Cieľ výzvy

Cieľom výzvy je zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci Mesta so súkromným sektorom. Mesto podporí zvyšovanie dostupnosti bývania primárne prostredníctvom budovania nových bytových domov s primeranou proporciou nájomného bývania tam, kde to bude preverené kladne prerokovanou urbanistickou štúdiou, že lokalita, ktorá je navrhnutá na výstavbu nájomných bytov, spĺňa základné predpoklady pre budúcu možnú zmenu funkčného využitia na obytné územie. Keďže verejná infraštruktúra v transformovaných územiach nie je pripravená na rozvoj, v týchto lokalitách je nevyhnutný rozvoj verejnej infraštruktúry. Vďaka rozšírenej možnosti plnenia kontribúcií a spolupráci mesta so súkromným sektorom sa zabezpečí rozvoj Mesta aj v lokalitách, kde chýba potrebná verejná občianska vybavenosť. technická infraštruktúra nie je jednou z možností kontribúcie?

Spolupráca súkromného investora – a Mesta preto bude zahŕňať:

- uzatvorenie zmluvy o spolupráci a poskytnutí príspevku na spracovanie urbanistickej štúdie na základe ktorej developer získa licenciu a prístup k už spracovanej Mestskej urbanistickej štúdii zóny Mlynské nivy. V štúdii je preverená vhodnosť potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite za podmienok vybudovania verejnej občianskej vybavenosti;
- uzatvorenie zmluvy o spolupráci s cieľom zabezpečiť vynútiteľnosť dohody voči investorovi na základe ktorej budú zmeny a doplnky predložené na rokovanie orgánov samosprávy Mesta;
- overenie ponuky pozemku/lokality investora na základe vstupných urbanistických kritérií výberu;

- prístupenie k spracovanej územnoplánovacej dokumentácii v podobe návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA a ich predloženie na základe výsledku prerokovania v zmysle stavebného zákona na schválenie Zastupiteľstvu;
- na konci spolupráce investor prevedie mestu vopred určenú príspevok v rozsahu dohodnutej nadhodnoty;
- dohodnutie miery nadhodnoty bude vychádzať z aktualizovanej metodiky výpočtu nadhodnoty.

IV. Podmienky a postup podania žiadosti

- Doručenie Žiadosti na zmenu územného plánu Mesta, žiadosť predkladá uchádzač elektronicky alebo písomne na tlačive Žiadosť na zmenu (Príloha) v zalepenej a neporušenej obálke poštou, kuriérom alebo osobne doručením do podateľne na adresu: Mesto Bratislava - Hlavný architekt Uršulínska 6, 814 99 Bratislava, s presným označením odosielateľa – uchádzača (adresa/trvalý pobyt resp. sídlo spoločnosti) na obálke alebo predložením elektronickej kópie žiadosti cez upziadosti.bratislava.sk pre uľahčenie a zefektívnenie administratívneho spracovania;
- Preukázanie vzťahu k pozemku (vlastnícky vzťah, obdobný právny vzťah);
- Poskytnutie dôveryhodného a primeraného zabezpečenia plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zmluvy s Mestom v kontexte zmien a doplnkov ÚPN BA;
- Predloženie výpočtu nadhodnoty po zmene ÚPN BA v zmysle vzorca podľa metodiky;
- Zaplatenie vstupného poplatku za licenciu používania Mestskej urbanistickej štúdie zóny Mlynské nivy. Spôsob výpočtu výšky príspevku je definovaný v zverejnených "Zmluvách o spolupráci a poskytnutí príspevku na spracovanie urbanistickej štúdie".

V. Rozhodnutie o žiadosti a termín doručenia žiadosti

Ak posúdenie žiadosti na zmenu bude kladné, Mesto vyzve žiadateľa k uzavretiu zmluvy o spolupráci a posunie sa k ďalším krokom. Ak posúdenie žiadosti nebude kladné, žiadosť sa zamietne a spolupráca nebude ďalej pokračovať. Mesto si pri posúdení žiadostí vyhradzuje nárok na návrh korekcie navrhovaného riešenia / zmeny ÚPN BA na základe urbanistických kritérií, ktoré vychádzajú zo spracovanej urbanistickej štúdie zóny Mlynské nivy. Žiadosti budú následne zo strany hlavného mesta posudzované a vyhodnocované. Posudzovanie a vyhodnocovanie bude trvať, v závislosti od počtu žiadostí. V prípade časových možností budú spracované lokality zaradené do jedného balíka zmien a doplnkov ÚPN BA.

VI. Výhrady Mesta

Je nevyhnutné upozorniť na fakt, že Mesto sa nemôže zaviazat' ku schváleniu zmeny ÚPN BA ani inej územnoplánovacej dokumentácie, nakoľko mestské zastupiteľstvo **je suverénne pri hlasovaní o takej zmene**. Jednou z ambícií Konceptie je vytvoriť predpoklady a podklady nato, aby bol návrh takéhoto modelu spolupráce Mesta a súkromného sektoru zrozumiteľný, predvídateľný a v súlade s verejným záujmom. V zmysle § 30 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) sú obec a samosprávny kraj povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán. Samotný proces obstarávania zmien a doplnkov ÚPN BA nie je časovo ohraničený a závisí od viacerých faktorov. Mesto neposkytuje žiadne záruky ohľadom konkrétnej lehoty, v akej sa predloží návrh zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie Zastupiteľstvu. Všetky časové termíny sú preto orientačné a nemožno sa na ne odvolávať.

VII. Kontaktné informácie

V prípade akýchkoľvek otázok sa obráťte na:

Nagyová Slávka, Ing.

slavka.nagyova@bratislava.sk

Výpis

Zo zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo

dňa 04.04.2024

K bodu 9

Informačný materiál o záujme vyhlásenia otvorenej Výzvy na predkladanie zámerov na zmenu ÚP v lokalite MUŠ Mlynské nivy

Uznesenie

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť Výzvu na predkladanie žiadosti na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a rozšírenia verejných priestorov v oblasti Mlynské Nivy.

Hlasovanie:

prítomní: 10 za: 10 proti: 0 nehlasovali: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Výpis
zo zasadnutia komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského
zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 17. 04. 2024

K bodu 3

Informačný materiál o záujme vyhlásenia otvorenej Výzvy na predkladanie zámerov na zmenu ÚP v lokalite MUŠ Mlynské nivy

Uznesenie:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po prerokovaní materiálu **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy **zobrať na vedomie** informáciu o spracovaní a prerokovaní Mestskej urbanistickej štúdie zóny Mlynské nivy, ktorá bude podkladom pre zmeny a doplnky Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Hlasovanie:

Prítomní: 6,

Za: 6, Proti: 0, Zdržali sa: 0

Za správnosť opisu: Ing. Karol Horvát

V Bratislave 18. 04. 2024